

Měsíčník Rekodifikace & praxe: Otázky - odpovědi

eFocus

Časopis Rekodifikace & praxe přináší vedle odborných statí také odpovědi na čtenářské dotazy vztahující se k rekodifikační problematice. Z posledního říjnového čísla zaměřeného na problematiku katastru nemovitostí pro vás vybíráme:

Co má občanský zákoník na mysli, když hovoří v § 506 odst. 1 o dočasné stavbě? Jaké mohou být v praxi dopady výjimky ze superficiální zásady pro dočasnou stavbu?

Na dotaz odpovídá: **JUDr. Adam Zítek**, lektor Ústavu práva a právní vědy o. p. s., advokát

Předně je třeba definovat, co je stavbou, o které občanský zákoník normuje v řadě svých ustanovení (například v § 498 odst. 1, § 506, § 1083 a násl., § 1087, § 1240 a násl.). Již judikatura vytvořená k minulě právní úpravě poukazovala na rozdíl mezi stavbou ve smyslu veřejnoprávním (převážně dynamické hledisko) a občanskoprávním (statické hledisko).[1] Shrnutí definičních znaků **stavby ve smyslu občanskoprávním** přesvědčivě podali P. Tégl a F. Melzer, podle nichž jsou její typické znaky naplněny tehdy, pokud jde o výsledek stavební činnosti člověka, který má materiální podstatu, je zřetelně vymezen ve vztahu k vlastnímu pozemku, má samostatnou hospodářskou funkci, od pozemku odlišnou, a materiál, ze kterého je stavba provedena, se vyznačuje jistou kompaktností.[2]

Ustanovení § 506 odst. 1 obč. zák. **zavádí pro dočasné stavby (tzv. superedifikáty) výjimku ze zásady superficies solo cedit**. Abychom však pro konkrétní stavbu uvažovali o aplikaci výjimky ze superficiální zásady, musí předně jít o stavbu ve smyslu občanskoprávním. Dále musí být aplikováno obecné pravidlo o součásti věci (§ 505 obč. zák.), vůči kterému se zde v obecné rovině rovněž vyslovuje výjimka. Půjde tedy i o posouzení oddělitelnosti stavby od pozemku a jeho důsledku, tedy zda by oddělením stavby od pozemku došlo k jeho znehodnocení, nebo ke znehodnocení stavby samotné, případně obojího (v opačném případě by sice mohlo jít také o stavbu dočasnou, avšak její samostatnost by nebyla dána na základě výjimky dle § 506 odst. 1 obč. zák., ale již nenaplněním obecných zákonných znaků součásti věci dle § 505 obč. zák., a šlo by vždy o samostatnou věc movitou).

O dočasné stavbě, jakožto o stavbě vůbec, budeme ve smyslu § 506 odst. 1 obč. zák. a rovněž ve smyslu dalšího textu uvažovat pouze tehdy, pokud půjde o stavbu ve smyslu občanskoprávním, která nemůže být od pozemku oddělena, aniž by se tím znehodnotila. Současně bychom měli nahlížet na dočasnou stavbu dle § 506 odst. 1 jako na věc nemovitou, jejíž přemístění na jiné místo není možné bez porušení její podstaty,[3] a to přesto, že pouhý gramatický výklad § 498 obč. zák. by se zdál nasvědčovat tomu, že jde o věc movitou.[4] Takový závěr by sice odpovídal rakouskému pojetí *superedifikátu*, avšak pro koncepci občanského zákoníku, zejména ve vztahu k nabývání vlastnického práva k věcem movitým a nemovitým a rovněž vzhledem ke katastrálním předpisům, nedává rozumný smysl.

Dále je nutno vymezit **pojem dočasnosti, který je zde současně důvodem výjimky ze**

superficiální zásady.

Jedno z možných řešení opět nabízejí P. Tégl a F. Melzer, když vymezují tři v úvahu připadající kritéria dočasnosti stavby, a sice **veřejnoprávní kritérium** (tj. omezení doby jejího trvání stavebním úřadem), **soukromoprávní kritérium subjektivní** (dané především úmyslem stavebníka k době trvání stavby nebo samotným právním titulem k umístění stavby na pozemku, tzv. právní dočasnost) a **soukromoprávní kritérium objektivní** (dané účelovým určením stavby, které se zpravidla projevuje i ve faktickém, fyzickém provedení stavby), přičemž plédují za primární použití posledně uvedeného.[5]

Nejasnost interpretace je zde dána tím, že **občanský zákoník dočasnou stavbu nedefinuje**, a to na rozdíl od rakouského občanského zákoníku, který zde byl inspiračním zdrojem a který za dočasnou stavbu považuje takovou, jež je na cizím pozemku vystavěna s úmyslem, aby na něm nezůstala trvale (§ 435 o. z. o.).

Obávám se, že vzhledem k platné právní úpravě nelze zatím žádné z uvedených kritérií jednoznačně kategoricky odmítnout. Jistou diskvalifikaci však přece jen vidím alespoň pro kritérium veřejnoprávní, a to s přihlédnutím k argumentu § 1 odst. 1 obč. zák. o nezávislosti uplatňování práva soukromého na uplatňování práva veřejného, a dále i vzhledem k tomu, že **hlediska stavebního úřadu zásadně nesouvisí s aplikací superficiální zásady**, o kterou zde jde především.

Pro právní jistotu nabyvatele pozemku by bylo ideální, aby se primárně aplikovalo **soukromoprávní kritérium objektivní**, neboť to je vždy zjevné a měl by být schopen ho sám relevantně posoudit. Šlo by tak typicky o různé provizorní či sezónní stavby, zařízení staveniště apod. Upřednostnění tohoto kritéria však znamená, že pokud by např. nájemce chtěl na najatém pozemku stavět pro sebe (tedy aby zřizovaná stavba byla samostatnou věcí v jeho vlastnictví), měl by být charakter stavby objektivně (tj. zjevně) dočasný. Pro ostatní případy by se nabízelo právo stavby, kde stavba sice nebude samostatnou věcí, ale bude součástí práva stavby, které je nehmotnou nemovitou věcí ve vlastnictví stavebníka.

Podle § 4 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona a podle § 11 odst. 1 písm. j) katastrální vyhlášky katastr obsahuje u evidovaných budov a vodních děl spojených se zemí pevným základem, které nejsou součástí pozemku ani součástí práva stavby, údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu. Podle § 63 odst. 2 téhož zákona se ve vztahu k budovám zapsaným do 31. 12. 2013 má za to, že se jedná o trvalou stavbu, pokud z údajů katastru nevyplývá, že se jedná o stavbu dočasnou, a doloží-li vlastník této stavby nebo jiný oprávněný, že se jedná o stavbu dočasnou, katastrální úřad tuto skutečnost do katastru doplní. Nahlédneme-li do interního předpisu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního pro zápis staveb (který není obecně závazným předpisem), zjistíme, že dočasná stavba se do katastru zapisuje jako samostatná stavba a jako důkaz o její dočasnosti postačí předložit prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem obsahující údaje osvědčující její dočasnost.[6] Odkazováno je zde však na § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky, podle kterého se provádí změna údajů, které vypovídají o fyzickém stavu nemovitosti. Zdá se, jako by přístup katastrálních úřadů měl přitakat vymezení dočasnosti stavby pouze ve smyslu fyzickém, avšak z osobních setkání s představiteli rezortu ČÚZK a KÚ je mi známa prezentace názorů, že dočasnost stavby je dána užívacím titulem stavebníka a i veřejnoprávním kritériem.

Protože z žádného ustanovení zákona **nelze dovodit, že dočasná stavba ve smyslu § 506 odst. 1 obč. zák. je pouze stavbou na cizím pozemku**, je nutno přisvědčit i existenci dočasné stavby, která je ve vlastnictví vlastníka pozemku, na němž je zřízena, a tedy i zápisu takové stavby do katastru nemovitostí, jakožto samostatné nemovité věci.

Je zřejmé, že **zásadní praktický význam má výjimka pro stavby dočasné při nabývání**

vlastnického práva k pozemku, na kterém je umístěna stavba, kdy je žádoucí, aby nabyvatel měl postaveno najisto, zda stavba bez dalšího následuje právní osud pozemku, jakožto jeho součást, či zda je věcí ve smyslu práva a může tak být ve vlastnictví někoho jiného než vlastníka pozemku. Uvedené souvisí i s novým významem materiální publicity a ochrany práv nabytých v dobré víře, kde v úvahu přichází i uplatnění pravidla dle § 3058 odst. 2 obč. zák., podle kterého se nabyvatel pozemku stane vlastníkem stavby na něm postavené, je-li v dobré víře o tom, že stavba je součástí pozemku,[7] přičemž, na rozdíl od § 984 odst. 1 obč. zák., se zde nepožaduje úplatnost nabytí. V neposlední řadě je třeba si povšimnout i toho, že pokud by dočasná stavba byla na pozemku jiného vlastníka, neuplatní se mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku zákonné předkupní právo dle § 3056 obč. zák., a to na základě výjimky dle § 3061 obč. zák.

Závěrem bohužel nezbyvá než konstatovat ono typické, že odpověď na otázku, co je stavba dočasná, může pomoci vyjasnit až judikatura. Daleko lépe by však bylo provést legislativní změnu, v jejímž důsledku by byl pojem dočasnosti stavby definován a rovněž by bylo postaveno najisto, že dočasná stavba je věc nemovitá.

[1] Srov. např. rozsudek NS ČR sp. zn. 3 Cdon 1305/96 nebo náleží Ústavního soudu II. ÚS 42/97 či rozsudek NSS 8 Afs 31/2006.

[2] MELZER, F., TĚGL, P. a kol.: Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III. § 419 - § 654. Praha: Leges, 2014. s. 262.

[3] Uvedená omezení však nelze absolutizovat a je vždy třeba hledat rozumný výklad. Řada z nás má ještě v paměti „převoz“ kostela Nanebevzetí Panny Marie v Mostě v roce 1975, kdy pozdně gotická stavba o hmotnosti 10 tisíc tun byla bez porušení své podstaty posunuta o téměř 900 metrů. V extrémní poloze však nelze hledat aplikační prostor obecného pravidla.

[4] Ustanovení § 498 odst. 1 obč. zák. mimo jiné označuje za nemovité věci ty, které nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty, pokud o nich jiný předpis než občanský zákoník stanoví, že nejsou součástí pozemku. O dočasných stavbách to však stanoví právě občanský zákoník, a tak by se podle § 498 odst. 2 obč. zák. mělo jednat o věci movité. Argumentem proti tomuto výkladu je však smysl a účel zákona, kdy není zřejmý důvod pro dvojkolejnost úpravy staveb splňujících shodné znaky spojení s pozemkem, kdy v jednom případě by šlo o věc nemovitou (srov. § 3055 obč. zák.) a ve druhém o věc movitou. V tomto smyslu lze odkázat i na zák. č. [256/2013 Sb.](#), o katastru nemovitostí (katastrální zákon), podle kterého je dočasná stavba evidována jako věc nemovitá.

[5] Viz TĚGL, P., MELZER, F. Superedifikáty a nový občanský zákoník. Právní rozhledy, 2014, č. 4.

[6] Viz čl. 2 odst. 1 písm. c) a odst. 2 písm. b) Pokynů ČÚZK č. 45 ze dne 20. 12. 2013.

[7] Obdobně je chráněn i nabyvatel věcného práva k věci cizí dle § 3057 obč. zák.

Časopis Rekodifikace & praxe přináší vedle odborných statí také odpovědi na čtenářské dotazy vztahující se k rekodifikační problematice. Na webových stránkách [časopisu](#) lze najít všechny otázky, které byly v rámci časopisu zodpovězeny vybraným týmem předních odborníků na dané oblasti práva. Máte-li tedy i vy konkrétní dotaz, zašlete jej na e-mailovou adresu rekodifikace-dotazy@wolterskluwer.cz.

Časopis Rekodifikace & praxe může objednat >>> [zde](#).
nakladatelství Wolters Kluwer

Další články:

- [Recenze publikace: Chalupa, R. Zákon směnečný a šekový – komentář směnečné části. Zákon o mezinárodním právu soukromém – komentář směnečné části. Praha: Leges, 2021, 646 s.](#)
- [Recenzia](#)
- [Budoucnost je v technologiích i udržitelnosti](#)
- [Anotační recenze: Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení](#)
- [Věznice jsou přeplněné a věznění příliš drahé. Knihou Tresty budoucnosti chce INFO.CZ otevřít diskuzi o změnách](#)
- [Recenze na knihu: Zdeňková, V., Seidlová, M., Čornejová, H., Peterová H.: Jak správně vytvářet a využívat FKSP: Jak postupovat při poskytování příspěvku na stravování.](#)
- [Recenze na knihu: Zuzana Strnadová: Co by měl vědět příjemce dotace. 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2019, ISBN: 978-80-247-3076-9](#)
- [Ondřej Chmela: Zrušení poplatku za podnět k ÚOHS lze považovat za správné](#)
- [Anotační recenze: Koudelka, Z., Průcha, P., Zwyrtek Hamplová, J.: Zákon o obcích \(obecní zřízení\) – Komentář. Praha: Leges, 2019, 480s](#)
- [Pražské finále osmého ročníku konferencí Soukromé právo](#)
- [Recenze: Jakub Tomšej a kolektiv – Zaměstnávání cizinců v České republice](#)